

# Retningslinjer for grunnlån i Husbanken

## Innholdsfortegnelse

1. Formål.....	1
2. Låntaker.....	1
3. Hva kan det gis lån til.....	1
4. Prioriteringer.....	2
5. Vurdering av lånsøker mv. ....	3
6. Vurdering av sikkerhet.....	3
7. Kvalitetskrav.....	3
8. Spesielle krav ved kommunalt disponerte utleieboliger.....	4
9. Vurdering av areal og kostnader.....	5
10. Låneutmåling.....	6
11. Kontrakter mm .....	7
12. Rente- og avdragsvilkår.....	8
13. Overgangsbestemmelser.....	8
14. Klageadgang.....	8

## 1. Formål

Grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd.

## 2. Låntaker

Forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører kan søke om grunnlån.

Studentsamskipnader, studentboligstiftelser og andre private kan søke om grunnlån til studentboliger, se pkt 3 e.

## 3. Hva kan det gis lån til

Grunnlån kan gis til:

- a) oppføring av nye, nøkterne boliger, garasjer og øvrige lokaler som naturlig hører med i et bomiljø.
- b) oppgradering av eksisterende boliger og ombygging av annen bygningsmasse til boliger.
- c) kjøp av utleieboliger til boligsosiale formål.
- d) barnehager, se pkt 4 fjerde avsnitt og HB 7.B.4
- e) studentboliger: boliger for personer med studierett ved universitet, høyskole eller fagskole, ved:
- Oppføring
  - Kjøp av bygninger/boliger for etablering av studentboliger
  - Kjøp og ombygging av bygninger/boliger for etablering av studentboliger
  - Oppgradering av eksisterende studentboliger
- f) omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak, se pkt 4 fjerde avsnitt og HB 8.B.18.

Grunnlån kan unntaksvis gis til kjøp og oppgradering av brukt bolig til privat bruk. Dette kan være aktuelt i distrikter hvor det er vanskelig å få finansiering fra private banker.

Det er en forutsetning at boligene nyttes som lovlige helårsboliger og at bygget ikke strider mot kravene i plan- og bygningslovgivningen.

Grunnlån kan finansiere boliger i kombinerte nærings- og boligbygg. I særlige tilfeller kan Husbanken finansiere næringsdelen hvis denne er av mindre omfang og viktig for gjennomføringen av prosjektet.

Grunnlån kan ikke innvilges hvis ikke lånsøker kan sannsynliggjøre at han kommer til å sette i gang arbeidet innen 3 måneder. Grunnlån kan ikke gis til igangsatte prosjekter eller refinansiering.

Tilsagn/vedtak om lån forutsetter at det er tilgjengelige budsjettmidler.

#### **4. Prioriteringer**

Høyt prioriterte formål innenfor grunnlånet er

- Boligsosiale prosjekter, det vil si utleieboliger til flyktninger, bostedsløse, barnefamilier og personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser og til andre vanskeligstilte
- Pilot- og forbildeprosjekter
- Oppgradering av eksisterende boliger basert på kvalitetskrav i veileder for oppgradering av bolig
- Studentboliger

Gjenstående lånemidler for året skal gis til oppføring av nøkterne boliger.

Husbanken har satt av en egen årlig ramme til privat barnehageutbygging.

Søknader fra kommuner om lån til barnehager, se pkt 3 d eller til omsorgsboliger og sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak, se pkt 3 f, skal henvises til andre kredittinstitusjoner og prioriteres ikke.

Når årets låneramme er brukt opp, gir Husbanken avslag. Departementet kan gi ytterligere føringer for tildeling av grunnlån.

## **5. Vurdering av lånsøker mv.**

Det er lånsøkers ansvar å fremlegge alle opplysningene som legges til grunn ved vurdering av risiko og sikkerhet i prosjektet. En samlet vurdering vil danne grunnlaget for Husbankens beslutning om lån skal innvilges. I prosjekter hvor boligen(e) skal brukes til ervervsmessig utleie vil Husbanken vurdere risiko knyttet til lånsøker, betjeningsevne, marked og prosjekt.

Husbanken krever normalt at hjemmelshaver(e) er låntaker(e).

## **6. Vurdering av sikkerhet**

Grunnlånet skal som hovedregel være sikret ved 1. prioritets pant i den bebygde eiendommen. Ved oppgraderingsarbeider kan lånet gis med etterstående pant.

Unntaksvis kan Husbanken godta sideordnet førsteprioritet eller prioritet etter andre lån og heftelser.

Husbankens pantesikkerhet skal ligge innenfor de verdier som fastsettes ved utmåling av lån, se pkt 10.

For lån til andre enn personlige låntakere kan Husbanken kreve tilleggssikkerhet.

Ved lån til studentboliger og kommunalt disponerte utleieboliger skal det tinglyses en erklæring om rettighet i fast eiendom. Se punkt 11, siste avsnitt.

Lån til kommuner og fylkeskommuner gis som gjeldsbrevlån.

Er tomte festet, godtar Husbanken prioritet etter 3 års forfalt festeavgift. Så lenge Husbanken har pantelån som hviler på eiendommen, skal festekontraktens varighet minst svare til resten av lånets løpetid + 5 år. Videre skal det fremgå av festekontrakten at festeretten ikke kan sies opp, heves eller avvikles på annen måte uten samtykke fra Husbanken. Dette skal fremgå av tinglyst festeavtale, se pkt 11.

Ved lån til borettslag skal det stilles krav om at det tegnes forsikring mot manglende innbetaling av felleskostnader. Forsikringen må være minst like god som den forsikringen Borettslagenes Sikringsordning tilbyr.

## **7. Kvalitetskrav mv.**

For å kunne få grunnlån skal prosjektene ha særlig fokus på universell utforming og miljø/energi.

Boligprosjektene skal være universelt utformet i henhold til NS 11001 Universell utforming av byggverk – Del 2: Boliger. I tillegg skal felles opparbeidet uteareal være universelt utformet.

Dersom prosjektet er byggegodkjent før 01.01.17, gjelder følgende i tillegg:

Boligene skal enten oppfylle energikriteriene i Husbankens tabell for "skjerpet tiltaksmodell", eller dokumentert varmetapstall som ikke er høyere enn det "skjerpet tiltaksmodell " 1 gir for den aktuelle bygning.

Boligbygninger som oppfyller kriteriene for lavenergihus klasse 1 og passivhus i NS 3700:13, vil også oppfylle Husbankens energikriterier.

Kvalitetskravene gjelder for alle boligtyper, men ikke i prosjekter med kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte. Unntaket for slike utleieboliger gjelder både kommunens egne prosjekter, der kommunen i avtale med privat aktør har tildelingsrett i minst 20 år til boligene og der kommunen inngår tilvisingsavtale på 20 år med en privat aktør. I disse prosjektene gjelder kun kravene i TEK 10. Husbanken krever at boligene er egnet for målgruppen.

Kvalitetskravene kan fravikes ved kjøp av eksisterende bygg.

Ved nybygg kan kravene til universell utforming fravikes i spesielle tilfeller dersom det dokumenteres betydelige ekstra kostnader og/eller andre utilsiktede negative konsekvenser.

Ved bygging av studentboliger, se pkt 3 e, stilles det ikke strengere krav til universell utforming enn kravene i TEK 10.

Ved oppgraderinger krever Husbanken som hovedregel at oppgraderingsarbeidene har vesentlige elementer av både universell utforming og tiltak innenfor miljø/energi. Hovedregelen kan fravikes:

- a) Ved svært gode oppgraderingstiltak innenfor enten universell utforming eller miljø/energi kan det aksepteres at prosjektet bare har tiltak innenfor ett av kvalitetsområdene.
- b) I prosjekter der det dokumenteres særlige utfordringer eks. knyttet til bygningsvern, kan kravene fravikes etter en konkret vurdering.

Ved grunnlån til utleieboliger til boligsosiale formål skal det unngås at boligene får et institusjonsliknende preg, og dette prinsippet skal bli hensyntatt i planlegging og utforming av boligene. Det er et mål at flere utleieboliger blir lokalisert spredt i ordinære og gode bomiljøer.

## **8. Spesielle krav ved kommunalt disponerte utleieboliger**

Der kommunen inngår en avtale med privat aktør om tilvising av utleieboliger, er det et krav at

- kommunen har kunngjort lokalt boligbehov gjennom en utlysning
- signert tilvisingsavtale eller bekreftelse fra kommunen følger lånesøknaden
- avtaleparten må være en profesjonell utleier, se punkt 3.1.1 i Veileder for Husbankens grunnlån (HB 7.B.14).

Kravene til profesjonell utleier og kunngjøring gjelder også når Husbanken gir grunnlån og tilskudd til utleieboliger med kommunal tildelingsrett. Se Retningslinjer om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken (HB 8.B.22).

## 9. Vurdering av areal og kostnader

For å fremme bygging og kjøp av mindre, nøkterne boliger, skal grunnlånet avgrenses mot store og dyre prosjekter. Denne avgrensningen gjelder ikke pilot- og forbildeprosjekter. Kostnadene vil bli differensiert etter distrikt slik at de følger regionale forskjeller i prosjektkostnader. Kostnadene blir vurdert for hvert enkelt prosjekt.

Det er maksimalgrenser for areal til boliger som kan finansieres med grunnlån. Ved nybygg er arealgrensene absolutte. Ved lån til kjøp av kommunalt disponerte utleieboliger og lån til oppgradering er arealgrensene veiledende. Husbanken legger til grunn følgende arealgrenser for långivningen:

	Maksimal størrelse per boenhet	Inngår	Inngår ikke
Enebolig	≤ 150 m <sup>2</sup> BRA	Forskriftsmessig sportsbod etter TEK10 § 12-10	Garasje Carport Åpent, overbygget areal
Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.	Bygningens størrelse: ≤ 200 m <sup>2</sup> BRA Hovedleilighet: ≤ 150 m <sup>2</sup> Bi-leilighet: ≤ 80 m <sup>2</sup>	Forskriftsmessig sportsbod etter TEK10 § 12-10	Garasje Carport Åpent, overbygget areal
Småhus	≤ 140 m <sup>2</sup> BRA	Forskriftsmessig sportsbod etter TEK10 § 12-10	Garasje Carport Åpent, overbygget areal
Leiligheter i blokker	≤ 90 m <sup>2</sup> BRA		Boder som ikke har adkomst fra leiligheten. Fellesareal.

Måling av bruksareal gjøres i samsvar med NS 3940.

Boligtypene er definert på følgende måte:

**Enebolig:** Frittliggende bolig som er beregnet på én husstand.

**Enebolig med bileilighet:** (utleiedel/sekundærleilighet): Frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, og som inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.

**Småhus:** Boliger som fysisk er bundet sammen ved at det er minst en felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og tomannsboliger. Eneboliger i rekke/kjede regnes også som småhus.

**Blokk:** Bygning med fire eller flere boenheter. Korsdelte firemannsboliger med felles adkomstkjerne i midten er den minste formen for blokk.

## 10. Låneutmåling

Disse tre forholdene gir begrensninger på hvor stort lånebeløp Husbanken kan utmåle:

- prosjektkostnader/salgpris
- i hvor stor grad eiendommen er og blir pantsatt (belåningsgrad/pantsettelsesgrad)
- i hvilket omfang Husbanken i den samme saken gir tilskudd til utleieboliger.

Husbanken kan bare lånefinansiere en andel av prosjektkostnadene. Se nærmere om dette under punkt 10.2.

Låntakeren kan ikke pantsette eiendommen utover en gitt andel av antatt omsetningsverdi (belåningsgraden). Se nærmere under punkt 10.1.

Når Husbanken i samme sak gir tilskudd til utleieboliger, summerer Husbanken som hovedregel tilskudd og lån ved beregning av belåningsgrad. Se også punkt 10.2 f om maksimal finansiering av prosjektkostnader med lån og tilskudd ved utleieboliger med kommunal tildelingsrett. Se unntak i punktene 10.1 og 10.2 for stiftelser opprettet av kommunen og aksjeselskap opprettet av kommunen.

### 10.1 Belåningsgrad på eiendommen (pantsettelsesgrad)

Belåningsgrad på eiendommen beskriver i hvilken grad eiendommen kan bli pantsatt. Alle lån (unntatt startlån) med pant i eiendommen tas med i beregningen av belåningsgrad. Dette gjelder både tidligere opptatte lån og lån som blir gitt i det prosjektet Husbanken er med på å finansiere.

Når Husbanken gir tilskudd til utleieboliger, inngår tilskuddet i beregningen av belåningsgraden på eiendommen. Dette gjelder ikke når en stiftelse opprettet av kommunen eller et aksjeselskap opprettet av kommunen søker om lån og tilskudd til utleieboliger med kommunal tildelingsrett.

Belåningsgraden på eiendommen kan ikke overstige 85 % av antatt omsetningsverdi.

Når kommunen er låntaker, kan belåningsgraden på eiendommen utgjøre inntil 100 % av antatt omsetningsverdi.

Ved lån til oppgradering eller ombygging er det antatt omsetningsverdi etter oppgraderingen eller ombyggingen som er relevant.

Ved oppgradering kan belåningsgraden være på inntil 90 % av antatt omsetningsverdi.

Er den samlede måloppnåelsen god, kan det gjøres unntak for dette i distriktene.

### 10.2 Hvilke andeler av godkjente prosjektkostnader som kan finansieres innenfor maksimal belåningsgrad (pantsettelsesgrad) i pkt 10.1:

Disse prosjektkostnadene og disse andelene av salgpris kan finansieres:

- a) Ved oppføring av boliger for salg kan grunnlånet utgjøre inntil 80 % av den salgpris Husbanken godkjenner. Husbanken kan redusere låneutmålingen dersom den endelige salgsprisen blir lavere.

- b) Ved lån til borettslag kan ikke fellesgjelden utgjøre mer enn 75 % av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen, se burettslagslova § 2-14.
- c) Ved oppføring av boliger til eget bruk kan grunnlånet utgjøre inntil 80 % av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner. Husbanken kan redusere låneutmålingen dersom endelige kostnader blir lavere.
- d) Ved oppføring av utleieboliger uten tildelingsrett eller tilvisingsavtale med kommunen kan grunnlånet utgjøre inntil 80 % av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner.
- e) Ved oppføring av boliger og kjøp av bygg/boliger til studentboliger kan grunnlånet utgjøre inntil 80 % av prosjektkostnadene/kjøpesummen.
- f) Ved oppføring og kjøp av utleieboliger med kommunal tildelingsrett kan samlet finansiering med lån og tilskudd utgjøre inntil 85 % av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner. Begrensningen gjelder ikke stiftelser opprettet av kommunen eller aksjeselskap opprettet av kommunen.
- g) Ved oppføring og kjøp av utleieboliger med tilvisingsavtale, se pkt 8, kan grunnlånet utgjøre inntil 85 % av de kostnader Husbanken godkjenner.
- h) Ved oppgradering kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de kostnader Husbanken godkjenner.
- i) Når kommunen er låntaker, kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner.

## **11. Kontrakter mm**

I saker med personlig låntaker krever Husbanken at følgende standardkontrakter fra Standard Norge benyttes:

Byggblankett 3425: Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt.

Byggblankett 3426: Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig. Vederlag over 2 G.

Byggblankett 3427: Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.

Byggblankett 3428: Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført.

Byggblankett 3429 A: Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig.

Byggblankett 3429 B: Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul.

Ved lån til oppgradering skal det benyttes en av disse standardkontraktene: Forbrukerrådets kontrakt for håndverkertjenester, byggblankett 3501 Kontrakt om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag 2 G eller mer, byggblankett 3502 Kontrakt om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag mindre enn 2 G eller Avtale om håndverkertjenester på fast eiendom fra Huseiernes landsforbund.

Kartverkets standardmal for festekontrakter skal alltid benyttes for å tinglyse ny festekontrakt.

Kartverkets standardmal «Erklæring om rettighet i fast eiendom» skal benyttes ved søknad om lån til studentboliger, utleieboliger med tilvisingsavtale og utleieboliger med kommunal tildelingsrett.

## **12. Rente- og avdragsvilkår**

Rente- og avdragsvilkårene fastsettes i samsvar med forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken. <https://lovdata.no/forskrift/2015-12-21-1851> og retningslinjen HB 4.B.5 Rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken. <http://husbanken.no/brosjyrer/laan/>

## **13. Overgangsbestemmelser**

Lånesøknader behandles som hovedregel etter de regler som gjelder når søknaden avgjøres, uavhengig av når søknaden kom inn til Husbanken. Dersom det vil virke urimelig å avgjøre en søknad etter retningslinjer som ble fastsatt etter at søknaden ble mottatt i Husbanken, kan det gjøres unntak fra de nye kravene. Dette kan blant annet gjelde prosjekter som over lang tid er planlagt i samarbeid med Husbanken etter tidligere retningslinjer. Forannevnte gjelder ikke dersom det strider mot forskrift om grunnlån eller instruksjer fra departementet.

## **14. Klageadgang**

Det er anledning til å klage på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd. Klagen må være skriftlig. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram.

Dersom Husbanken ikke endrer sitt vedtak, sendes klagen til en uavhengig klagenemnd som er oppnevnt for husbanksaker.